

regime jurídico do setor empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.

2 —

3 —

4 — No caso de a câmara municipal pretender designar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana, deve proceder à respetiva designação aquando do ato de aprovação da operação de reabilitação urbana.

5 — Se as obras de execução da operação de reabilitação urbana incidirem sobre bens do domínio municipal, público ou privado, o município é representado pela entidade gestora no que respeita ao exercício dos direitos relativos àqueles bens.

Artigo 38.º

[...]

.....

a)

b)

c) Ocorrer a caducidade da operação de reabilitação urbana ou de todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo.

Artigo 43.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 — (Revogado.)

7 —

Artigo 45.º

[...]

1 —

2 —

3 — Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.

Artigo 51.º

[...]

1 — A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações:

a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou

b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e

c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

2 — As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

3 —

4 —

Artigo 55.º

[...]

1 — Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

2 —

3 —

Artigo 59.º

[...]

1 —

2 — (Revogado.)

3 —

4 —

Artigo 61.º

[...]

1 — Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

2 —

3 —

4 —

5 —

Artigo 62.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 — Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre

Artigo 53.º-A

Âmbito

As operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou frações conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e que, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, estão sujeitas a comunicação prévia, aplica-se o disposto na subsecção anterior e no respetivo regime subsidiário para o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades previstas na presente subsecção.

Artigo 53.º-B

Unidade orgânica flexível

1 — Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.

2 — A unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

Artigo 53.º-C

Apresentação da comunicação prévia

1 — A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

2 — Quando não assuma as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, o município remete de imediato, por meios eletrónicos, a comunicação referida no número anterior à respetiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de cinco dias úteis.

3 — O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-D

Consultas

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.

2 — A entidade gestora pode, a título meramente facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres às entidades externas ou aos serviços

da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos.

3 — O disposto no número anterior não suspende o prazo legalmente fixado para a admissão ou rejeição da comunicação prévia.

Artigo 53.º-E

Rejeição da comunicação prévia

1 — No prazo de 15 dias úteis a contar da apresentação, ao município, da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, a entidade gestora deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como nos casos previstos no artigo 52.º

2 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, considera-se a mesma admitida, devendo essa informação ser disponibilizada no sistema informático da entidade gestora, quando esta for o município, ou em sistema informático ou na página eletrónica, se se tratar de uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º

3 — Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, a comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento na ausência de consulta, parecer, autorização ou aprovação de entidade externa ou dos serviços da organização autárquica municipal.

5 — Quando a entidade gestora formular uma proposta de rejeição da comunicação prévia, deve indicar expressamente as normas legais ou regulamentares violadas e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia.

6 — No caso previsto do número anterior, o interessado pode, em sede de audiência dos interessados, apresentar à entidade gestora novos elementos elaborados nos termos por esta indicados como necessários para a admissão da comunicação prévia.

7 — No prazo de 10 dias úteis a contar do exercício do direito de audiência dos interessados, a entidade gestora profere decisão sobre a comunicação prévia, não podendo rejeitá-la se as alterações indicadas tiverem sido integralmente observadas nem suscitar novas desconformidades com fundamento em projeto já anteriormente apreciado.

Artigo 53.º-F

Proteção do existente

1 — À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º

2 — Quando o técnico autor do projeto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide

sobre a desconformidade com as normas em vigor objeto daquela declaração.

3 — O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:

- a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e
- b) Fundamentar a não observância dessas normas.

4 — O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.

5 — O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.ºs 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-G

Autorização de utilização

1 — Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica-se à autorização de utilização de edifício ou sua fração, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as especialidades previstas no presente artigo.

2 — O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:

- a) Identificar o titular da autorização de utilização;
- b) Identificar o edifício ou a fração autónoma a que respeita;
- c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fração autónoma;
- d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.

3 — Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização instruído nos termos dos números anteriores, o termo de responsabilidade, acompanhado daquele requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.

4 — O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 73.º-A

Programa de ação territorial

A delimitação da área de reabilitação urbana, o programa estratégico de reabilitação urbana, o programa da

unidade de intervenção, a elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como os termos da sua execução, podem ser, conjunta ou isoladamente, objeto de programa de ação territorial, a celebrar nos termos previstos no RJIGT.

Artigo 77.º-A

Âmbito

1 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cujas construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

2 — As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

3 — O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

a) Individualmente classificados ou em vias de classificação; ou

b) Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana.

4 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.

Artigo 51.º**Proteção do existente**

1 — A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações:

- a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou
- b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e
- c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

2 — As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

3 — O disposto no número anterior é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes.

4 — Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre declaração dos autores dos projetos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos no n.º 2 e no número anterior, a fundamentação da sua não observância.

Artigo 52.º**Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, e para além dos fundamentos previstos no RJUE, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitados quando estas operações sejam suscetíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício.

2 — No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana sistemática, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas podem ainda ser indeferidos ou rejeitados quando estas operações sejam suscetíveis de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere.

Artigo 53.º**Responsabilidade e qualidade da construção**

As operações urbanísticas incluídas numa operação de reabilitação urbana devem respeitar o disposto no RJUE, relativamente a responsabilidade e qualidade da

construção, nomeadamente no seu artigo 10.º, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e nos regimes jurídicos que regulam a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição de projeto, pelo desempenho das funções de direção de fiscalização de obra e de direção de obra, incluindo os deveres e responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da atividade de construção ou de outras atividades ou profissões envolvidas nas operações urbanísticas de reabilitação urbana.

SUBSECÇÃO II**Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas****Artigo 53.º-A****Âmbito**

As operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou frações conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e que, nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia, aplica-se o disposto na subsecção anterior e no respetivo regime subsidiário para o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades previstas na presente subsecção.

Artigo 53.º-B**Unidade orgânica flexível**

1 — Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.

2 — A unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

Artigo 53.º-C**Apresentação da comunicação prévia**

1 — A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do RJUE.

2 — Quando não assuma as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, o município remete de imediato, por meios eletrónicos, a comunicação referida no número anterior à respetiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de cinco dias úteis.

3 — O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-D

Consultas

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.

2 — A entidade gestora pode, a título meramente facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres às entidades externas ou aos serviços da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos.

3 — O disposto no número anterior não suspende o prazo legalmente fixado para a admissão ou rejeição da comunicação prévia.

Artigo 53.º-E

Rejeição da comunicação prévia

1 — No prazo de 15 dias úteis a contar da apresentação, ao município, da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, a entidade gestora deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como nos casos previstos no artigo 52.º

2 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, considera-se a mesma admitida, devendo essa informação ser disponibilizada no sistema informático da entidade gestora, quando esta for o município, ou em sistema informático ou na página eletrónica, se se tratar de uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º

3 — Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de auto-liquidação.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, a comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento na ausência de consulta, parecer, autorização ou aprovação de entidade externa ou dos serviços da organização autárquica municipal.

5 — Quando a entidade gestora formular uma proposta de rejeição da comunicação prévia, deve indicar expressamente as normas legais ou regulamentares violadas e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia.

6 — No caso previsto no número anterior, o interessado pode, em sede de audiência dos interessados, apresentar à entidade gestora novos elementos elaborados nos termos por esta indicados como necessários para a admissão da comunicação prévia.

7 — No prazo de 10 dias úteis a contar do exercício do direito de audiência dos interessados, a entidade gestora profere decisão sobre a comunicação prévia, não podendo rejeitá-la se as alterações indicadas tiverem sido integralmente observadas nem suscitar novas desconformidades com fundamento em projeto já anteriormente apreciado.

Artigo 53.º-F

Proteção do existente

1 — À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º

2 — Quando o técnico autor do projeto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide sobre a desconformidade com as normas em vigor objeto daquela declaração.

3 — O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:

- a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e
- b) Fundamentar a não observância dessas normas.

4 — O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.

5 — O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.ºs 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-G

Autorização de utilização

1 — Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica-se à autorização de utilização de edifício ou sua fração, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do RJUE, com as especialidades previstas no presente artigo.

2 — O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:

- a) Identificar o titular da autorização de utilização;
- b) Identificar o edifício ou a fração autónoma a que respeita;
- c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fração autónoma;
- d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.

3 — Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização instruído nos termos dos números anteriores, o termo de responsabilidade, acompanhado daquele requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.

4 — O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

PARTE III

Regime especial da reabilitação urbana

Artigo 77.º-A

Âmbito

1 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

2 — As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e

d) **Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.**

3 — O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

a) Individualmente classificados ou em vias de classificação; ou

b) Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana.

4 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.

Artigo 77.º-B

Regime do controlo prévio de operações urbanísticas

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, às operações urbanísticas abrangidas pela presente parte aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio,

nos termos estabelecidos nos artigos 53.º-A a 53.º-G e no respetivo regime subsidiário, com as necessárias adaptações, salvo quando estiverem isentas de controlo prévio ao abrigo do presente decreto-lei e do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

2 — Nos casos em que o regime estabelecido na presente parte é aplicável nos termos do n.º 4 do artigo anterior, uma vez apresentados ao município a comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, aquele remete-os de imediato, por meios eletrónicos, à administração do património cultural, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 10 dias úteis.

3 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a administração do património cultural se tenha pronunciado, considera-se que a mesma não se opõe à comunicação a que se refere o artigo 53.º-C.

PARTE IV

Disposições sancionatórias

Artigo 77.º-C

Contraordenações

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação:

a) A realização de operação urbanística de reabilitação urbana sujeita a comunicação prévia sem que esta haja sido efetuada e admitida;

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas de reabilitação de edifícios em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições da admissão da comunicação prévia;

c) A ocupação de edifícios ou das suas frações autónomas objeto do presente decreto-lei sem autorização de utilização, quando exigida, ou em desacordo com o uso nela fixado;

d) As falsas declarações dos autores e coordenadores de projetos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projeto;

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projetos no termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B;

f) As falsas declarações do diretor de obra, do diretor de fiscalização de obra e de outros técnicos no termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 53.º-G, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo da referida disposição legal nos termos do artigo 77.º-B, relativamente:

i) À conformidade da execução da obra com o projeto aprovado e com as condições da comunicação prévia admitida;

ii) À conformidade das alterações efetuadas ao projeto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) As falsas declarações do técnico legalmente habilitado no termo de responsabilidade previsto no artigo 81.º-A;